

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

37. Rady města
konané dne 22.2.2021

Informativní zpráva - bytový fond města

V návaznosti na diskusi na semináři ZM v 01/2021 předkládáme zákl. informaci k bytovému fondu města:

- město je v současné době vlastníkem **6 bytových domů** s 300 byty, a to č.p. 540 - 20 bytů a č.p. 301 - 92 bytů na ul. Drobného, č.p. 730 - 59 bytů a č.p. 731 - 48 bytů na ul. Tyršova, č.p. 732 - 59 bytů na ul. Křenkova a č.p. 1515 - 22 bytů na ul. Žďárská "KoDuS".

Mimo ně je vlastníkem 5 bytů v **nebytových domech**, a to v č.p. 448 na ul. Školní, v č.p. 46 v MČ Hlinné, v č.p. 49 v MČ Rokytno a v č.p. 79 v MČ Slavkovice, **dále pak i 3 BJ v soukromých bytových domech SVJ**, a to v č.p. 1294 na ul. Mírová, v č.p. 1010 - 1011 na ul. Kříčkova v Novém Městě na Moravě viz. příloha č.1 tohoto materiálu. Ostatní BJ v domech privatizovaných městem byly na základě schválených Zásad prodeje bytových domů prodány, a to ať již oprávněným nájemcům, nebo na základě převodu práva koupě přímým příbuzným oprávněných nájemců bytů. Poslední právně volné BJ byly prodány nejvyšší nabídce, přičemž minimální kupní cena byla stanovena na základě znaleckého posudku.

§102 odst. 3 zákona o obcích

I. Rada města bere na vědomí

informativní materiál o bytových domech ve vlastnictví města.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyřádění: **Správa bytů NMNM s.r.o.** s ohledem na věkovou skladbu nájemců bytů nedoporučuje uvažovat o prodeji bytů v bytových/věžových domech ve vlastnictví města.

Odbor SMM nedoporučuje řešit záměr dalšího prodeje bytového fondu města, a to :

1) s ohledem na opravy, které již byly realizovány - revitalizace věžových domů v letech 2005, 2007 a 2009 v průměru cca 12.000 tis. Kč/BD,

rekonstrukci rozvodů vč. změny vytápění č.p. 732 v r.2017 ve výši 9.550 tis. Kč a opravy zateplovacího systému na č.p. 730 ve výši cca 4.300 tis. Kč a nutnosti realizace výměny rozvodů vč. změny vytápění v č.p. 730 ve výši 12.000 tis. Kč chystané k realizaci v roce 2021 (v současnosti byly v průběhu jednoho měsíce dvě závady na rozvodech).

2) s ohledem na počet přihlášek doručených v rámci posledního zveřejněného záměru na pronájem 6 uvolněných bytů kdy jich město obdrželo celkem 95 je zřejmé, že bytů ve městě není dostatek a bylo by vhodné si zbývající bytové domy ve vlastnictví města ponechat tak, aby město bylo schopné umožnit bydlení uchazečům o ně a nedocházelo tak k dalšímu možnému poklesu obyvatel města. Někteří uchazeči žádají o byty ve vlastnictví města opakovaně dlouhodobě a doposud jim nebylo vyhověno.

Pokud by měla byla diskutována otázka případného prodeje části bytového fondu města, tak by bylo případně nejvíce argumentů diskutovat o bytovém domě č.p. 731.

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:10

Text důvodové zprávy:

Historie prodeje bytového fondu města:

Cena bytů určených k prodeji byla naposledy stanovena v roce 2010-2011, a to ve výši 5.568,00 Kč/m², od té doby byla nezměněna až do schválení nových zásad prodeje v prosinci 2017 kdy došlo k navýšení původní ceny o cca 30% na 7.628,00 Kč/m². V návaznosti na zvýšení ceny prodeje byla na město následně doručena žádost o přehodnocení kupní ceny (nespokojenost stávajících nájemců s nabízenou cenou) a z toho důvodu ZM č. 24 ze dne 25.06.2018 schválilo, po ukončení podmínek privatizace, prodej stávajícím nájemcům již za cenu dle znaleckého posudku.

Výhled oprav a údržby bytových domů:

1) oprava střešního pláště č.p. 731 na ul. Tyršova (modrý věžový dům) - v rámci revitalizace BD v r. 2007 nebylo z důvodu podmínek nájemce nebytových prostor zrealizováno, požadoval po městu cca 800 tis. Kč na přeložku rozvodů umístěných na střeše domu. V r. 2021 je připravováno zpracování PD, předpoklad realizace v r.2022 - 1.000 tis. Kč

2) zateplení stropů sklepa v č.p. 732 na ul. Křenkova (hnědý věžový dům) - realizace v r.2021 - 400 tis. Kč. Jedná se o dokončení akce výměny rozvodů a změny vytápění z r. 2019, v PD nebylo se zateplením počítáno, po změně vytápění je nutné byty v 1.NP vytápět většími teplotami než okolní byty, a to z důvodu nevytápěného 1.PP.

3) rekonstrukce rozvodů vody, kanalizace, vzduchotechniky a změna způsobu vytápění ze stropního na etážové - v případě rozsáhlejší závady na stropním vytápění/havárie nebude město schopno zajistit v topné sezóně náhradní dodávku tepla do bytů, instalace přímotopů do bytu bude nákladná, stávající rozvody elektřiny nemusí být schopny takovou spotřebu pokrýt.

a) v č.p. 730 na ul. Tyršova (červený věžový dům) - předpoklad realizace 05-09/2021 - 12.000 tis. Kč - narůstá poruchovost systému, praskají rozvody i mimo topnou sezónu, havarijní stav, nutno realizovat.

b) v č.p. 731 na ul. Tyršova (modrý věžový dům) realizace nejpozději v r. 2023, a to s ohledem na zhoršující se stav rozvodů - 12.000 tis. Kč

4) oprava zateplovacího systému č.p. 732 na ul. Křenkova z r. 2009 a č.p. 731 na ul. Tyršova z r. 2007 - 6.500 tis. Kč

5) obměna výtahů - 2 výtahy v domě cca 1.500 tis. Kč - předpoklad v 5-10 letech dle výsledků odborné a inspekční prohlídky.

Věžové domy mají obvodové železobetonové stěny tl. 150-250 mm, původní obvodový plášť je opatřen tepelnou izolací z pěnového skla tl. 30-50 mm. Obvodové stěny byly dodatečně zatepleny tepelnou izolací tl. 100 mm. Do výšky 21 m nad terén byl jako izolant použit pěnový polystyren, nad tuto výšku byly jako izolant použity lamely s minerální vlny (vazba na požární normy). Postupně byly v letech 2005 (č.p.730) zateplovací systém Weber, 2007 (č.p. 731) zateplovací systém Stomix a 2009 (č.p. 732) zateplovací systém BASF revitalizovány (zateplení fasády, výměna oken, rozvodů ve společných prostorách domu) v průměru 12.000 tis. Kč/BD. Z důvodu zjištěných viditelných vad na povrchu omítek věžových domů, kdy fasády vykazují trhliny různých směrů a šíře, byly objednány a provedeny odběry sond, zpracován posudek zateplovacích systémů s návrhem technologického postupu oprav a zpracována příslušná PD. V r. 2017 byla dle návrhu provedena oprava fasády věžového domu č.p. 730 cca 4.300 tis. Kč. V roce 2019 byla provedena kompletní oprava rozvodů a změna způsobu vytápění č.p. 732, a to z důvodu poruchovosti systému, závad na topných rozvodech, náklady byly ve výši 9.550 tis. Kč včetně všech vedlejších nákladů.

Průměrné náklady na běžné opravy a údržbu činí cca 250 tis.

Kč/jeden věžový dům/rok viz. příloha č. 2 tohoto materiálu.

Průměrný čistý příjem na nájemném po odpočtu průměrných oprav, technického zhodnocení domu a investic činí 750 tis. Kč/věžový dům/rok.

Celkový příjem na nájemném bez odečtu nákladů činí cca 2.000 tis. Kč/věžový dům/rok.

Průměrný věk nájemců ve věžových domech je uveden v příloze č. 3 materiálu.

Oba **soukromé domy SVJ** ve kterých je město vlastníkem 3 BJ a spolupodílů na společných částech domu jsou spravovány vzniklými SVJ, město je již jedním z pouhých vlastníků dosud neprodaných bytových jednotek. Z pozice vlastníka BJ hradíme poměrné měsíční zálohy na služby spojené s užíváním BJ a příspěvek do fondu oprav za tyto BJ. Výše příspěvku je odvislá od počtu BJ a jejich plochy. Opravy společných prostor domu jsou od privatizace plně v režii SVJ, město se podílí na opravách za ty BJ, jejichž je vlastníkem, a to dle podmínek stanovených SVJ.

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - přehled bytů ve vlastnictví města \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 2 - Opravy/údržba věžové domy v r. 2020 \(Veřejná\)](#)

[Příloha - Příloha č. 3 - věková skladba nájemců BD \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

Přizváni:
